



группа компаний

аверс

Особенности оценки имущества для целей залога

Михаил Зельдин
Группа компаний «Аверс»

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн



Ассоциация Банков
Северо-Запада

25 сентября

2008

Банки и оценщики. Почему возникает необходимость в привлечении независимых оценщиков?

- Проведение работ по оценке активов силами сотрудников банка экономически невыгодно банку
- Оценка активов собственными силами не соответствует требованиям к временным нормативам рассмотрения кредитных заявок
- Клиент проявляет настойчивое желание определить стоимость имущества у независимого оценщика

Степень задействования оценщиков в кредитном процессе

В рамках каких бизнес-направлений банка предусмотрено обязательное привлечение оценочных компаний?	да	нет	В отдельных случаях
кредитование корпоративных клиентов	31%	20%	49%
кредитование субъектов малого и среднего бизнеса	27%	17%	56%
ипотечное кредитование физических лиц	67%	12%	21%
потребительское кредитование физических лиц	8%	48%	44%

Источник: Журнал «Экономические стратегии», №2/2008

Для оценки какого имущества чаще всего привлекаются оценщики?

Какие из перечисленных активов Вам приходится оценивать наиболее часто при работе с банковским сектором?	По количеству	По доходу
коммерческая недвижимость	37%	39%
жилая недвижимость	22%	19%
незастроенные земельные участки	5%	5%
производственное оборудование	14%	12%
автотранспорт и спецтехника (включая воздушные и морские (речные) суда, самолеты и ж/д состав)	10%	10%
имущественные комплексы	7%	8%
бизнес	3%	4%
товарные запасы	1%	0%
имущественные права	1%	1%
нематериальные активы	0%	0%
иные активы	0%	0%

Источник: Журнал «Экономические стратегии», №2/2008

Основные требования, предъявляемые к работе оценщика при оценке для целей залога

- Основная задача оценщика – показать количественные и качественные перспективы реализуемости оцениваемого объекта
- Отчет должен быть составлен в соответствии с действующими стандартами и требованиями законодательства
- В описании объектов оценки должны содержаться четкие признаки, позволяющие однозначно идентифицировать объект (и с юридической т.зр., и с т.зр. своих основных характеристик – физических, технических, др.)
- Информация, изложенная в Отчете об оценке, должна отвечать требованиям: полнота сведений, достаточность информации, однозначность содержания и обоснованность выводов (в соответствии с ФСО)
- Как правило, не допускается оценка объекта оценщиком без визуальной инспекции объекта
- Оценка должна быть выполнена в сроки, не выходящие за рамки, обусловленные кредитным процессом

Особенности оценки имущества для целей залога

1. Конфликтность



Оценщику в рамках договора об определении стоимости залогового обеспечения кредита приходится проводить трехсторонние переговоры: Клиент–Банк–Оценщик. При этом направленность интересов Банка и Клиента может принимать противоположный характер: как правило, Клиент склонен «переоценивать» стоимость объекта, а Банку требуется объективная оценка, учитывающая все возможные риски (хотя возможны и другие вариации данных желаний).

Особенности оценки имущества для целей залога

2. Ответственность



Оценщик должен провести детальную визуальную инспекцию объектов оценки для выявления основных идентификационных признаков (для оборудования – шильда, данные инвентаризации), анализ основных ценообразующих факторов. Оценщик обязан тщательно подходить к анализу предоставляемых для проведения оценки документов (правоустанавливающих документов, технических и др.

Особенности оценки имущества для целей залога

3. Особенности методики

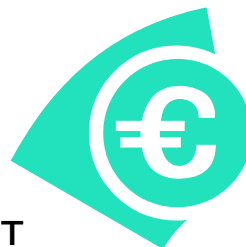


Ключевое значение приобретает Сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проводится исходя из консервативных позиций, с учетом всех возможных рисков.

Особенности оценки имущества для целей залога

4. Стоимость услуг



Зачастую Клиент воспринимает
Оценщика как «игрока» со стороны
Банка, а работу Оценщика как некую
формальность.
Поэтому, как правило, Клиент не согласен
с ценообразованием в отношении услуг
Оценщика.



Особенности оценки имущества для целей залога

5. Риск

Оценщик, выполняя оценку для целей залога, несет ряд существенных рисков:

- Материальная ответственность
- Потеря репутации и доверия со стороны как Банка, так и Клиента



Особенности оценки имущества для целей залога

6. Сложности при определении объекта оценки

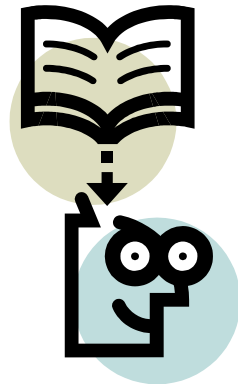


Объект оценки определяется в ходе трехсторонних переговоров с учетом требований Банка к объекту залога.

Объект должен быть четко идентифицирован с юридической точки зрения (должен быть соответствующим образом оформлен). Т.о., Оценщик также должен проводить анализ прав.

Особенности оценки имущества для целей залога

7. Наличие у банков различных требований.
Необходимость создания единых банковских
требований к отчету об оценке

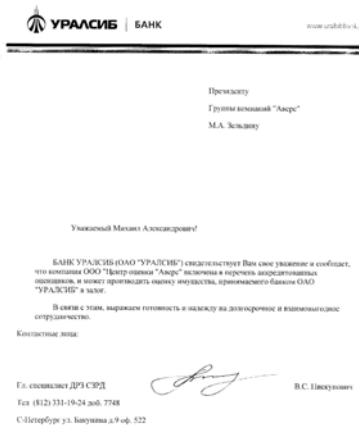


Особенности оценки имущества для целей залога

8. Профессиональный отбор

это выбор долгосрочного партнера по оценке

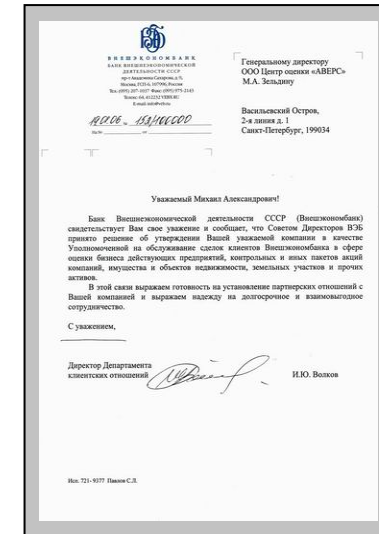
- Конкурсы по отбору оценщиков
- Договоры о сотрудничестве
- Рекомендации банка своим заемщикам
- Индивидуальные критерии
- и другие возможные схемы реализации сотрудничества



25 сентября
2008

Группа компаний «Аверс» сотрудничает с российскими и зарубежными банками, среди которых :

- ✓ ОАО
«Внешторгбанк»,
- ✓ ОАО «Банк ВТБ
Северо-Запад»;
- ✓ Банк
«Возрождение»;



Ассоциация Банков
Северо-Запада

25 сентября

2008

Группа компаний «Аверс»

- Все виды оценки
- Инвестиционный консалтинг
- Юридические услуги
- Аудит, налоговое консультирование
- Управленческий консалтинг
- Аналитика, Бизнес-планирование

Санкт-Петербург: 7(812) 320-97-75;

Москва: 7(495) 698-47-23;

Кёльн: 49(221) 330-56-30

info@avg.ru

WWW.AVG.RU



25 сентября

2008